

# ANIL HABITAT ACTUALITE



## **ABSENCE DE DPE OU ERREUR DANS SON CONTENU : CONSEQUENCES ET RECOURS ?**

Les récentes enquêtes<sup>1</sup> mettant en cause les diagnostics de performance énergétique et la qualité de l'affichage du classement énergétique, ainsi que les questions régulièrement posées aux ADIL sur la valeur du DPE, nous ont conduits à faire un point sur les recours et sanctions possibles en cas de diagnostic ou d'affichage du classement énergétique erronés ou en l'absence de l'un ou l'autre de ces éléments obligatoires.

La montée en puissance du DPE, dont la création demeure relativement récente, a donné naissance à une nouvelle profession qui, avec l'intervention des pouvoirs publics, s'est organisée et a été progressivement réglementée. Mais face à la pression de la demande, notamment à chacune des grandes étapes de l'évolution législative, comment éviter les dysfonctionnements ou les pratiques abusives de certains intervenants ?

Dans l'état actuel des textes, le diagnostic de performance énergétique (DPE) précise l'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du logement. Suivant le cas, il est établi à partir des consommations réelles (sur factures) ou selon une méthode conventionnelle. Il porte sur les équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il indique le classement du logement en fonction des valeurs de référence.

S'agissant de bâtiments à usage d'habitation (maisons individuelles et logements dans un immeuble collectif situés en France métropolitaine), le DPE doit être annexé en cas de vente d'un logement existant à toute promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique depuis le

---

<sup>1</sup> Enquête de "Que Choisir" février 2011.



1<sup>er</sup> novembre 2006 et à tout contrat de location depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, sauf s'il s'agit d'un bail rural et d'une location saisonnière<sup>2</sup>.

### ■ Les enjeux du DPE

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement et du "verdissement" des politiques publiques, les prêts aidés ou réglementés, ainsi que les aides sont progressivement conditionnés ou déterminés par le niveau de performance énergétique du logement : BBC pour le neuf et niveau de performance sur l'étiquette énergétique du DPE pour les logements anciens. Ainsi, la quotité de "prêt à taux zéro +" pour un logement ancien varie suivant son classement énergétique :

- 20% s'il est classé de A à D (bâtiments les plus performants) ;
- 10% pour les logements classés en E et F ;
- et seulement 5% pour les logements classés en G (bâtiments énergivores).

Pour l'acquisition d'un logement ancien, le montant de la prime accompagnant un prêt d'épargne logement<sup>3</sup> est désormais également calibré en fonction de l'étiquette énergétique. De même, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, l'octroi de la subvention de l'Anah au propriétaire bailleur est conditionné par l'atteinte d'une performance énergétique minimale après les travaux.

Alors que le DPE devait jusqu'alors être tenu à la disposition de tout candidat acquéreur ou tout candidat locataire qui pouvait en faire la demande, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, toute annonce immobilière relative à la location ou la vente d'un bien immobilier y compris celles passées par les particuliers (en dehors des ventes d'immeubles à construire et des transactions dans les DOM) doit indiquer le classement énergétique du bien résultant du diagnostic... ce qui change fondamentalement la donne. Là où l'offre est suffisante, toutes choses étant égales par ailleurs, le niveau de performance énergétique peut devenir un critère de choix du logement et un élément de négociation du prix.

D'où le rôle clé du DPE, l'intérêt du vendeur et dans une certaine mesure celui de l'acquéreur (s'il peut prétendre à un PTZ +) étant d'obtenir un DPE affichant un classement le plus performant possible.

Or, une majorité des logements existants aujourd'hui (autres que neufs) ne sont pas performants en termes de consommation d'énergie. En effet, si l'on se réfère au constat établi par la FIDI, Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier, à partir de 100 000 DPE réalisés par ses adhérents :

- aucun logement existant n'était classé en A (norme qui sera obligatoire pour toutes les maisons neuves à compter de 2013 ; consommation en énergie inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an) ;
- 2% des logements étaient en B ;
- 13% en C ;
- 33% en D ;
- 31% en E ;
- 14% en F ;
- 7% en G (logements énergivores : consommation de plus de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an).

---

<sup>2</sup> Dans la contradiction des textes, un doute subsiste toutefois sur l'obligation de joindre le DPE en cas de location saisonnière. La loi ENE du 12 juillet 2010 (CCH : L.134-3-1) précise qu'il n'est pas obligatoire en cas de location saisonnière, tandis que l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, applicable à la location saisonnière, n'a pas été modifié. L'abrogation prévue de l'article R.134-3-4 du CCH confirmerait l'exonération de DPE pour les locations saisonnières.

<sup>3</sup> Pour les plans ouverts à compter du 1<sup>er</sup> mars 2011.

Comme l'ont récemment rappelé la ministre de l'Ecologie, **Nathalie Kosciusko-Morizet**, et le secrétaire d'Etat au logement, **Benoist Apparu**, une démarche de fiabilisation du DPE est en cours, en concertation avec les organisations professionnelles du secteur. Elle vise à améliorer les méthodes de calcul pour la réalisation des diagnostics, à renforcer la formation des diagnostiqueurs et des certificateurs, ainsi que les contrôles des diagnostics effectués et à améliorer la mise en place d'un suivi des réclamations. Ces modifications devraient entrer en vigueur pour certaines au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011, pour d'autres à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Les propriétaires ont aussi leur part de responsabilité lorsque, en cas de vente, ils sont, aux dires des fédérations de professionnels -diagnostiqueurs et agents immobiliers-, à l'origine de pression pour améliorer le classement de leur logement dans le DPE, notamment lorsqu'il se situe à la frontière de deux lettres... mieux vaut en effet un classement en D qu'en E, par exemple.

Il est donc utile de s'interroger sur les recours et sanctions possibles, ceci dans l'état actuel des choses et sous réserve de la jurisprudence à venir, sachant qu'avant tout recours contentieux, quelle que soit la nature du litige, le particulier -acquéreur, locataire ou propriétaire-, peut s'adresser à une association de défense des consommateurs.

#### ■ Valeur informative du DPE

La loi précise expressément que le DPE n'a qu'une valeur informative (CCH : L.271-4 et loi du 6.7.89 : art. 3-1). Cela signifie que le destinataire de ce document (acquéreur ou locataire) ne peut se prévaloir vis-à-vis du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

Néanmoins, la jurisprudence retient que le défaut d'information d'une partie peut avoir pour conséquence de vicier son consentement. Par conséquent, au regard de la valeur informative du DPE, il semblerait possible d'intenter une action sur le fondement d'un vice du consentement, plus particulièrement l'erreur ou le dol (code civil : art. 1109). Dans ce cas, le locataire ou l'acquéreur pourra obtenir l'annulation du contrat (vente ou location) ou une réduction du montant du loyer ou du prix. Il devra prouver que la classe énergétique du logement était un élément essentiel de son consentement et qu'il n'aurait pas contracté ou à un loyer ou un prix moindre s'il avait eu connaissance du classement énergétique du logement. En pratique, il s'avèrera très difficile, voire impossible pour le locataire ou l'acquéreur, de prouver que le classement énergétique est un élément essentiel de son consentement, surtout en zone de marché tendu où le choix restreint de logements fait du classement énergétique un critère non prioritaire.

Pour mémoire, dans le cadre d'une vente, l'acquéreur pourra toujours mettre à profit le délai de rétractation pour étudier les informations relatives aux caractéristiques du logement.

Une réponse ministérielle prévoit qu'en cas d'absence d'affichage de mention du classement énergétique dans l'annonce, le dol pourrait permettre l'annulation du contrat ou la réduction du prix (Rép. Min : JO AN du 11.1.11). Cependant, on peut vraisemblablement penser que si le classement énergétique n'était pas affiché dans l'annonce mais le DPE annexé au contrat, le locataire ou l'acquéreur ne pourrait pas demander l'annulation du contrat sur le fondement du dol, car il aurait été dûment informé. De plus, si le DPE est encore souvent absent en cas de location conclue par un propriétaire sans intermédiaire, en cas d'intervention d'un professionnel (notaire ou agent immobilier), ce dernier veille à ce que le DPE soit systématiquement annexé aux promesses de vente et aux contrats de location.



Dans le cadre d'une location, une réponse ministérielle précise que le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE qui n'a qu'une valeur indicative, mais l'absence d'information ou l'information mensongère peut être source de responsabilité pour le bailleur. Il ressort donc que ces pièces annexes ont une valeur contractuelle (Rép. Min : JO AN du 28.9.10). Dans ce cas, il convient de se tourner vers les règles relatives à la responsabilité civile, mais un problème de preuve se pose. Il sera très difficile voire impossible de prouver les trois éléments permettant la mise en jeu de la responsabilité : faute, préjudice, lien de causalité.

La valeur informative du DPE ne vise que les rapports entre bailleur et le locataire ou entre le vendeur et l'acquéreur. En cas de DPE erroné, le diagnostiqueur, tiers au contrat, peut voir sa responsabilité civile engagée.

#### ■ Responsabilité du diagnostiqueur

Le DPE doit être établi par un professionnel satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance couvrant pour son intervention les conséquences d'un engagement de sa responsabilité civile professionnelle (cf. [site de l'Anil](#)). Il est obligé de souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle qui couvre les éventuels dommages-intérêts auxquels l'assuré peut être condamné, au regard de fautes commises dans le cadre de son activité professionnelle.

- Dans le cas où le DPE a été annexé ou le classement énergétique affiché mais contient une erreur, la responsabilité du diagnostiqueur à l'égard de son client (bailleur ou vendeur) pourrait être engagée sur le terrain de la responsabilité contractuelle (puisqu'ils sont liés par un contrat), ce qui suppose la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité (code civil : art. 1147).

La responsabilité contractuelle est engagée en cas de mauvaise exécution ou d'inexécution totale ou partielle des obligations nées d'un contrat. Pour mettre en cause la responsabilité de la personne qui exécute mal ou n'exécute pas ses obligations, l'autre partie doit rapporter la preuve de l'existence de trois éléments : la faute de son cocontractant, le dommage qu'il subit et le lien de causalité entre les deux. S'il arrive à prouver ces trois éléments, il pourra obtenir des dommages intérêts, dont le montant sera apprécié par les juges.

Le professionnel commet une faute s'il n'a pas accompli toutes les diligences qui lui incombent en vertu du contrat conclu avec son client, de la loi, des règlements et des normes définissant le contenu du diagnostic. Néanmoins, le vendeur peut être condamné au paiement d'une contravention de 5ème classe (amende de 1500 €) s'il fait appel à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétence, d'organisation et d'assurance de la profession (CCH : R.271-4). Une telle sanction n'est pas prévue pour le bailleur.

- L'acquéreur ou le locataire pourra choisir d'agir en responsabilité contre le vendeur ou le bailleur, lequel pourra appeler en garantie le diagnostiqueur afin de lui faire supporter tout ou partie des condamnations prononcées à son encontre.

L'appel en garantie est exercé lorsqu'une personne qui est assignée en justice estime qu'une autre personne doit lui être substituée dans les condamnations qui pourraient éventuellement être prononcées contre elle. Par l'appel en garantie, celui qui prend l'initiative de cette procédure, fait citer devant le Tribunal déjà saisi, la personne qui doit lui être substituée.

Par ailleurs, une action directe contre le diagnostiqueur est ouverte à l'acquéreur ou au locataire, sur le fondement de la responsabilité civile délictuelle, ces derniers étant tiers au contrat conclu entre le diagnostiqueur et son client (vendeur ou bailleur). Il faudra également démontrer l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité.



### ■ Obligation d'affichage et responsabilité

L'agent immobilier, qui n'indiquerait pas le classement énergétique dans l'annonce ou qui afficherait une étiquette correspondant à un autre bien, pourrait voir sa responsabilité civile professionnelle engagée.

L'agent immobilier est obligé de souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle (loi du 2.7.70 dite loi Hoguet : art. 3). Ce type d'assurance a pour objet de couvrir les éventuels dommages-intérêts auxquels l'intermédiaire professionnel assuré peut être condamné, au regard de fautes commises dans le cadre de son activité professionnelle.

Sur le plan pénal, en cas de défaut d'affichage du classement énergétique, un grief de publicité de nature à induire en erreur pourrait être révélé (en pratique, à l'encontre d'un professionnel) par les services des fraudes et être puni de 2 ans d'emprisonnement et de 37 500 € d'amende (code de la consommation: L.213-1 / Rép. Min : JO AN du 11.1.11).

Si la performance énergétique affichée est erronée en raison d'un manquement du diagnostiqueur, la responsabilité de l'agent immobilier ou du propriétaire pourrait difficilement être engagée. Ce dernier n'aurait fait que reproduire les résultats annoncés par le diagnostiqueur. Dans ce cas, c'est le diagnostiqueur qui pourrait voir sa responsabilité engagée (cf. supra).

Formons le vœu que les mesures à venir pour sécuriser le DPE soient de nature à limiter les litiges tant entre particuliers qu'entre particuliers et professionnels. Les ADIL qui sont couramment interrogées sur le DPE et plus largement sur le dossier de diagnostic technique au moment de la vente ou de la location d'un logement, contribuent à prévenir les mauvaises pratiques : au-delà des questions récurrentes du type : à qui s'adresser, quel est le coût d'un DPE, elles suivent en permanence l'évolution de la réglementation qui s'applique en matière de vente ou de location d'un logement et contribuent ainsi à la prévention des litiges.

Des plaquettes "[Acheter ou vendre un logement : quels diagnostics ?](#)" et "[Louer un logement : quels diagnostics](#)" sont accessibles sur le site de l'ANIL. Elles seront rééditées et disponibles dans les ADIL dès que les textes réglementaires attendus auront été publiés.

—

Date de publication : 18 mars 2011 N° ISSN : 09996-4304 Directeur de la publication : Bernard Vorms Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clec'h, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib
--